

На правах рукописи

МАТВЕЕВ Данил Владимирович

ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

**12.00.03 - гражданское право; предпринимательское право; семейное
право; международное частное право**

А В Т О Р Е Ф Е Р А Т

диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук

К а з а н ь - 2005

Работ выполнена на кафедре гражданского и трудового права Института права Государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Самарская государственная экономическая академия»

Научный руководитель – доктор юридических наук, профессор Хохлов Вадим Аркадьевич

Официальные оппоненты:

- Доктор юридических наук,
доцент Салиева Роза Наильевна
- кандидат юридических наук,
доцент Чельшев Михаил Юрьевич

Ведущая организация – Академия права и управления Министерства юстиции Российской Федерации

Защита состоится «2» декабря 2005 г. в 14 часов на заседании диссертационного совета Д. 212.081.13 по защите диссертаций на соискание ученой степени доктора юридических наук при Казанском государственном университете им. В.И. Ульянова-Ленина по адресу: 420008, г. Казань, ул. Кремлевская, д. 18, юридический факультет, ауд. № 324.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке им. Н.И. Лобачевского Казанского государственного университета.

Автореферат разослан «___» октября 2005 г.

Ученый секретарь диссертационного совета,
кандидат юридических наук,
доцент

А.Р.Каюмова

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Успешное и поступательное развитие общества в различных его компонентах требует ясной, продуманной правовой политики в отношении земли, определения возможностей по ее использованию, обеспечению сохранности, а также создания такой нормативно-правовой базы по вовлечению земельных участков в оборот, которая бы гармонично учитывала публичные и частные интересы.

Гражданско-правовой оборот земли в значительной степени аккумулирует в себе наиболее сложные проблемы как правового регулирования недвижимости, так и социально-экономических и даже политических отношений в обществе в целом.

По вполне понятным причинам в советский период внимание к обороту земли существенно снизилось, исчезли предпосылки как для активной практической деятельности, так и для научно-теоретических исследований, связанных с данной проблематикой. В значительной степени были разрушены и утрачены основные идеи цивилистической доктрины, долго и тщательно вырабатывавшиеся отечественными учеными, исследовавшими оборот земли.

К сожалению, и в современный период далеко не все обстоит благополучно в этом плане; анализ тематики научно-квалификационных и других исследований позволяет утверждать, что внимание правоведов явно смещено на специфические проблемы оборота земли в рамках науки земельного права. В результате безусловно цивилистический вопрос о купле-продаже земли оказался политизирован и отчасти заслонен проблематикой, не имеющей прямого отношения к праву, к гражданскому праву.

В результате после фактически двадцати лет реформ, которые создали условия для построения новой системы права, в рассматриваемой области

правового регулирования отношений удалось, выйти только на первый этап - сформировать принципиально новую систему законодательного обеспечения отношений оборота земли и, в частности, купли-продажи земельных участков. Но и это обстоятельство весьма обнадеживает, поскольку способно послужить стимулом реального развития рыночных отношений по поводу земли и, тем самым, правовых исследований.

Процесс становления законодательства, регулирующего отношения по продаже земли, не завершен, перманентно принимаются новые нормативные правовые акты, вносятся изменения и дополнения в уже имеющий правовой массив. При этом сами нормы, подчиняясь сложившимся взглядам о системе права, часто формируются под знаком отраслевой принадлежности и изначально не гармонизированы; в частности, нормы Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ) и Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ) порою противоречат друг другу, если не прямо, то в контексте правового механизма. И не представляется возможным утверждать, что законодательные новеллы последних лет осмыслены с должной полнотой в юридической науке.

Задачи законодателя и правоприменительных органов значительно усложняются и в связи со значительной спецификой самих объектов – земельных участков. Здесь приходится учитывать единство земли как таковой и ее влияние на всю сферу жизнедеятельности населения, с одной стороны, и уникальность каждого отдельного земельного участка, с другой. Многообразие функциональных характеристик земельного участка, нередко с противоположной направленностью (земля и товар, и социально-политический компонент государства, она объект с правовым режимом недвижимости, но и сама служит основанием для других объектов недвижимости и т.п.), приводит к необходимости учитывать структурированность земельного участка как объекта гражданских правоотношений, но это удастся не всегда.

Существенно также, что интенсивная хозяйственная политика, меры по обеспечению населения полноценным жилищным фондом, необходимость размещения новых производств и объектов социальной инфраструктуры, а также сопряженные факторы в самом кратчайшем времени лишь увеличат потребность в земельных площадях самого различного назначения и тем самым обострят проблемы оборота земельных участков.

Все это позволяет утверждать об актуальности и практической значимости настоящего исследования.

Объект и предмет исследования. Объектом исследования являются сами общественные отношения, возникающие при купле-продаже земельных участков. Предмет исследования – правовые нормы, регулирующие данные отношения, положения доктрины, литературные источники, судебная практика и конкретные договоры о купле-продаже земельных участков.

Цель и задачи исследования. Цель исследования – раскрыть особенности применения правового института купли-продажи в отношении земельных участков, охарактеризовать его специфику на базе современного законодательства с учетом не только гражданского, но и земельного законодательства, внести предложения по совершенствованию правового регулирования и толкованию соответствующих норм.

Для достижения цели в работе определены следующие задачи:

- анализ развития правового регулирования отношений по купле-продаже земли и выявление особенностей содержания современного правового института купли-продажи земельных участков;
- определение основных черт земельного участка как объекта гражданских правоотношений и объекта купли-продажи;
- выявление ограничений оборота, организационных и правовых предпосылок договора купли-продажи земельных участков;
- установление специфики порядка заключения договоров купли-продажи различных видов и категорий земли;

- анализ договоров купли-продажи земельных участков в случаях, когда на них расположены иные самостоятельные объекты;
- иные задачи, предопределенные поставленной целью.

Степень разработанности проблемы. Вопросам гражданско-правового регулирования отношений, возникающих при купле-продаже земли, посвящено не так уж много разработок. В основном соответствующие исследования проводились в России до 1917 г. (работы К. Змирлова, А. Любавского, К.И. Маслова, А. Пестржецкого, А. Штейна, И. Энгельмана и др.). В современный период работы такой проблематики появились лишь за последние несколько лет, что вполне объяснимо формированием в это же время и самого позитивного законодательства. В числе таких исследований надо назвать диссертации Н.А. Аверьяновой, Д.С. Бугрова, И.Ю. Ельцовой, Н.П. Кабытова, О.В. Орешкиной, Д.И. Попова и др. авторов. Однако эти исследования или ориентированы на изучение проблемы в рамках науки земельного права либо затрагивают отдельные частные вопросы купли-продажи земельных участков либо акцент смещен на вопросы правового режима недвижимости (Е.С. Болтанова). Непосредственно вопросам купли-продажи земельных участков в последнее время посвящены лишь отдельные журнальные публикации (Г.А. Волкова, К.И. Скловского, О. Плешановой и др.). Фактически в настоящее время не проведено полноценных цивилистических научно-квалификационных исследований института договора купли-продажи земельных участков, а отдельные статьи по близкой проблематике не могут компенсировать их отсутствие.

Поэтому есть основания считать, что тема настоящего диссертационного исследования не раскрыта с должной полнотой в науке гражданского права.

Методическая основа исследования. При выполнении работы использовались общенаучные методы исследования, включая диалектический прием выделения ключевых моментов развития (для оценки тенденций формирования законодательства о купле-продаже земли),

общелогические методы, в том числе анализ, абстрагирование, метод индукции (в частности, для оценки специфики порядка заключения договоров купли-продажи) и др. В числе частноправовых методов применялись формально-правовой и структурно-нормативный методы (для установления содержания норм и соотношения их друг с другом), метод правового целеполагания и прогнозирования (при установлении соответствия нормы ее назначению и возможности реализации) и др.

Теоретическая и информационная база исследования.

Теоретическую и эмпирическую основу исследования составили Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, иные нормативные акты гражданского и земельного законодательства, практические материалы и материалы научных конференций, статистические данные, научно-теоретические исследования отечественных цивилистов: М.М. Агаркова, М.И. Брагинского, В.В. Витрянского, В.П. Камышанского, В.А. Лапача, Д.И. Мейера, К.П. Победоносцева, Е.А. Суханова, К.И. Скловского, В.И. Романова, В.А. Тархова, И.М. Тютрюмова, Г.Ф. Шершеневича, В.М. Хвостова, Л.В. Щенниковой, И. Энгельмана и иных авторов, а также правоведов, специализирующихся в сфере земельного законодательства – Ф.Х. Адиханова, С.А. Боголюбова, Г.Е. Быстрова, И.А. Иконицкой, Б.Д. Клюкина, Н.А. Сыродоева, В.В. Петрова и др.

Научная новизна. Научная новизна диссертации predetermined прежде всего тем, что впервые за последние десятилетия в российском правоведении проведено научно-монографическое цивилистическое исследование купли-продажи земельных участков.

В числе положений, выносимых на защиту, основными являются следующие:

1. В традиционном цивилистическом понимании земельный участок должен быть определен как оборотоспособная, делимая, непотребляемая, индивидуально-определенная, незаменимая, недвижимая вещь. Поскольку далеко не всегда эта характеристика достаточна для отражения особенностей

правового режима земельного участка, в диссертации указаны и аргументированы его дополнительные правовые черты, включая уникальность, неразрывность связи с землей как планетарным явлением, специальные идентифицирующие признаки (местонахождение, границы, кадастровый номер), размер территории, целевое назначение, возможность распространения на принадлежности земельного участка и отдельные объекты общего правового режима. Воздушное пространство над участком и его недра не являются частью или принадлежностью участка, на них лишь распространяется ограниченный режим пользования собственника (иного титульного владельца).

2. Структурно правовой институт купли-продажи земельных участков не сформирован. Нормы параграфа 7 главы 30 ГК РФ обеспечивают учет лишь отдельных особенностей земельного участка и только как объекта недвижимости. Поэтому нормы об обороте земли в тексте ГК РФ требуется свести воедино, что – в целях минимизации законодательных перемен - можно было бы сделать путем развития ряда положений главы 17 ГК РФ (раскрывая полномочия собственника по распоряжению земельным участком).

Учитывая различие между отраслью права и отраслью законодательства, к гражданско-правовому институту купли-продажи земельных участков следует отнести и ряд норм земельного законодательства (соответствующие положения ст.ст. 15,16, 28, 35, 36, 37 49, 55 и др. ЗК РФ).

3. Обосновывается вывод о приоритете норм земельного законодательства в случае применения его к гражданско-правовым отношениям. Однако приоритетное использование норм специального законодательства и субсидиарное применение общих норм вовсе не означает, что нормы земельного законодательства всегда должны восприниматься как специальные. Исходя из характера самих регулируемых отношений, в ряде ситуаций специальными нормами следует признать нормы именно

гражданского права. Таким случаем, в частности, является изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

В диссертации отрицается возможность установить порядок применения норм гражданского и земельного законодательства и их иерархию исходя из якобы присущего земельному законодательству «разрешительного типа регулирования», противопоставляемого «общедозволительному типу регулирования» гражданского законодательства.

4. Анализ законодательства позволяет утверждать о том, что ограничения оборота земельных участков носят характер исключений и не являются общим правилом, а используемые критерии для установления ограничений разнородны. Критикуется необоснованно сложившееся мнение о том, что гражданско-правые способы оборота земельных участков допустимы только в той мере, в которой они прямо предусмотрены земельным законодательством. Из соотношения п. 3 ст. 129 ГК РФ и пп.1 и 2 ст. 27 ЗК РФ следует, что запрет на использование гражданско-правовых сделок установлен только применительно к участкам, указанным в п. 4 ст. 27 ЗК РФ.

В диссертации применительно к договору купли-продажи дается авторская систематизация ограничений оборота земельных участков.

5. Ограничения купли-продажи земельных участков следует отличать от предпосылок заключения данного договора. Если ограничения устанавливают запреты и сдерживают, не допускают куплю-продажу земли, то смысл предпосылок в совершении предварительных активных и правомерных действий, приводящих к положительному юридическому эффекту (возможности заключения договора). В диссертации предлагается авторская классификация предпосылок, разделяемых на организационные и правовые. Если первые направлены лишь на создание условий для последующего заключения договора (формирование участка с учетом технических правил и делимости участка, присвоение кадастрового номера и

т.п.), то вторые обычно представляют собою юридически значимые факты, образующие вместе с самим договором купли-продажи сложный юридический состав. В их числе акт предоставления земель публичным образованием, совершение гражданско-правовых сделок, получение разрешений и согласований, реализация преимущественных прав определенных лиц на приобретение земельного участка и др.

6. В случаях, когда нарушаются требования п. 2 ст. 4 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (относительно максимальных размеров земельных участков) следует различать две ситуации. Во-первых, случай, когда лицо покупает участок, в совокупности с имеющимися превышающий допустимый предел. И, во-вторых, когда к этому приводят события (например, вступление в наследство) или действия, не связанные с волей приобретателя. Если в первом случае сделка подлежит признанию ничтожной (ст. 168 ГК РФ), то во втором случае должна производиться принудительная продажа земельных участков, предусмотренная п. 1 ст. 5 указанного закона. Это последствие не может рассматриваться как санкция за гражданско-правовое нарушение, не является мерой гражданско-правовой ответственности.

7. Единый порядок продажи земель отсутствует, при этом гипертрофированное внимание законодателя к порядку предоставления земель именно публичных образований не привело к явно требуемой унификации (в разумных пределах) этого порядка. Фактически в земельном законодательстве при изложении правил о купле-продаже смешиваются различные обстоятельства и условия, из их числа не выделяются юридически значимые. Так, при предоставлении земельных участков для строительства из публичных земель в порядке ст. 30 ЗК РФ формирование границ земельного участка, определение разрешенного землепользования и др. действия, предшествующие продаже, не составляют самостоятельных юридических фактов; они являются либо частью единого понятия «предоставление земельного участка», либо отдельной организационной

предпосылкой (но не юридическим фактом). Из содержания п. 7 указанной статьи может быть сделан ошибочный вывод о том, что в случае проведения торгов акт публичного образования о предоставлении участка отсутствует, тогда как по итогам торгов лишь персонифицируется субъект, приобретающий землю.

Предлагается объединить (и тем самым систематизировать) разрозненные в настоящее время нормы о предоставлении земельных участков для строительства. Это объединение целесообразно провести на базе ст. 30 ЗК РФ, в состав которой войдут нормы сегодняшних статей 30, 30.1., 30.2., 32., и где должны быть изложены общие правила о предоставлении участков для строительства, и ст. 38 ЗК РФ, куда войдут правила из ст. 38, 38.1., 38.2, и где следует поместить общие нормы о порядке проведения торгов для приобретения земельных участков.

8. Предоставление земель публичных образований не может рассматриваться как административный акт, поскольку в его основе лежит решение одного из субъектов гражданского оборота, хотя и специфического, об участии в правоотношениях с другими субъектами.

Вносится вариантное предложение о модификации акта предоставления земель публичных образований. В таком случае – первый вариант – акт предоставления земли объединяется с соответствующим договором; заинтересованное лицо в ответ на заявление о продаже участка получает лишь проект договора. Вопросы внутреннего механизма формирования волеизъявления публичного образования о предоставлении участка здесь оказываются за пределами отношений с заявителем, но, конечно же, информация о них должна предоставляться неограниченному кругу лиц. Второй вариант, наоборот, должен опираться на акт предоставления публичных земель как самостоятельное правовое явление (заменяющее договор), но в гражданско-правовом смысле ему должно придаваться значение акцепта на оферту заявителя (ст. 435-442 ГК РФ).

9. В диссертации выделяется три различных основания, когда земельный участок должен быть продан заявителю, обратившемуся к органу, представляющему публичное образование. Во-первых, это случаи, когда законодатель предусмотрел преимущественное право такого лица на приобретение земли в собственность. Во-вторых, это ситуации, где возможность заинтересованного лица стать покупателем определена как его исключительное право. И, в-третьих, это случаи, когда публичное образование вынесло решение о продаже конкретного участка и проводит торги, победа на которых позволит заявителю заключить договор купли-продажи. Различие между первыми двумя ситуациями (они подробно описываются в работе) состоит в том, что при наличии преимущественного права заинтересованное лицо лишь первый потенциальный покупатель и удовлетворение его нужд следует связывать с заявлением собственника о продаже. А при наличии исключительного права (например, в соответствии с п. 4 ст. 10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения») у собственника изначально существует обязанность продать данный участок только и исключительно правообладателю.

10. В связи с установлением в ст.ст. 38.1 и 38.2. особых правил для продажи земельных участков при строительстве (или права на заключение договоров), ранее принятые субъектами РФ нормативные акты об этом требуют изменений. Так, если вопросы порядка расчетов могут сейчас устанавливаться субъектами РФ, поскольку федеральный закон не содержит специальных правил, то традиционно практиковавшиеся дополнительные платежи, не предусмотренные непосредственно договором, должны быть исключены. Нельзя такие торги проводить и в виде конкурсов, поскольку федеральное законодательство установило лишь аукционную форму торгов.

11. Существенными условиями договора купли-продажи земельных участков являются условие, позволяющее идентифицировать сам земельный участок, и цена его продажи. Категория земель и другие условия не являются существенными в значении ст. 432 ГК РФ.

12. При заключении договора купли-продажи земельных участков надо различать обычную куплю-продажу и выкуп земельного участка из публичных земель («приватизационную» куплю-продажу); если в первом случае применяется рыночная цена, то во втором следует применять специальные правила (кратный размер ставки земельного налога).

При выкупе земельного участка:

- повышающие коэффициенты (помимо установленных коэффициентов к земельному налогу), средства индексации земельного налога, а также налог на добавленную стоимость при выкупе земельного участка применяться не должны;

- публичное образование не вправе отказать в приватизации земельного участка в связи с отсутствием кадастрового плана, незавершенностью процедуры разграничения государственной собственности на землю, а также в связи с дефектами ранее проведенного межевания или землеустройства, установивших неправильные границы участка;

- право на выкуп включает право на приобретение участка не меньшей площадью, чем площадь, требуемая для эксплуатации недвижимости на участке (п. 3 ст. 33 ЗК РФ), и не более размера «в границах сложившегося землепользования»;

- моментом определения суммы выкупа земельного участка следует признать день подачи заявки на выкуп, если дальнейшая задержка не связана с действиями или бездействием заинтересованного лица.

13. При изъятии земельного участка у собственника для государственных или муниципальных нужд институт купли-продажи подлежит обязательному применению, поскольку реализация решения уполномоченного государственного органа требует заключения договора купли-продажи. Если собственник участка возражает против изъятия и выкупа, подлежат применению правила ст. 445 ГК РФ. Поэтому действия государственного органа, предусмотренные ст. 282 ГК РФ, следует толковать

как подачу иска о понуждении к заключению договора в обязательном порядке.

В работе содержатся и иные авторские положения, направленные на уточнение смысла законодательства и его оптимизацию.

Практическая значимость. Практическая значимость исследования заключается в разработке и обосновании доктринальной концепции современного правового института купли-продажи земельных участков, выработке предложений по толкованию соответствующих норм и внесению ряда законодательных предложений. Выводы и материалы, содержащиеся в работе, могут быть использованы:

- как теоретическая база при проведении исследований гражданского и земельного законодательства;
- как системное методическое толкование правил об обороте земельных участков в рамках правоприменительной и практической хозяйственной деятельности;
- в учебном процессе при преподавании соответствующих дисциплин.

Апробация результатов исследования. Основные направления диссертационного исследования докладывались на 4-ой международной научно-практической конференции «Проблемы развития предприятий: теория и практика» (г. Самара. 2004 г.), на межвузовской научно-практической конференции «Проблема правосубъектности: современные интерпретации» (г. Самара, 2005 г.), публиковались в научных сборниках, положения диссертации использовались при подготовке и проведении семинарских занятий в учебном процессе Института права Самарской государственной экономической академии.

По теме диссертационного исследования опубликовано 6 работ общим объемом 2, 5 п.л.

Объем и структура работы. Диссертационная работа состоит из введения, двух глав, разделенных на 9 параграфов, заключения и списка использованных нормативных актов и литературы.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **Введении** обосновывается выбор темы и ее актуальность, определяются задачи и методология исследования, устанавливается степень разработанности и излагается научная новизна, формулируются основные положения, выносимые на защиту, характеризуется теоретическая и практическая значимость работы.

Первая глава (**«Общая характеристика договора купли-продажи земельных участков»**) открывается параграфом - **«Земельный участок как объект договора купли-продажи»**). Такой выбор неслучаен, поскольку большинство особенностей правового регулирования в рассматриваемой сфере вызвано именно спецификой объекта.

В результате анализа гражданского и земельного законодательства сделан вывод, что исходное определение земельного участка как объекта гражданских прав должно быть опираться на признание его вещью: делимой, непотребляемой, индивидуально-определенной, незаменимой и относящейся к классу недвижимого имущества. Но эти черты лишь отчасти выражают специфику земельного участка и их следует дополнить указанием на уникальность, особые идентифицирующие признаки (местонахождение, границы, кадастровый номер), целевое назначение (выражаемое в категории земли и разрешенном использовании), размер площади.

Правовой режим земельного участка условно можно разделить на три составных части: а) режим собственно земельного участка и его принадлежностей, б) совмещенный режим земельного участка и

расположенных на нем самостоятельных объектов, в) совмещенный режим участка и ограниченного использования воздушного пространства и недр.

При этом отнесение земельных участков к недвижимости следует рассматривать лишь в качестве юридико-технического приема, позволяющего распространить правовой режим недвижимости на земельные участки; общий же правовой режим земельных участков не совпадает с правовым режимом типичных объектов недвижимости, имеющих иную природу (в частности, это искусственно созданные объекты).

Второй параграф (**«Правовой институт купли-продажи земельных участков»**) посвящен вопросам нормативно-правовой основы в регулировании соответствующих отношений.

Применительно к земельным участкам используется общая модель купли-продажи, данный договор должен быть определен как возмездный, двусторонний, консенсуальный.

С формальной точки зрения правовой институт купли-продажи земельных участков представлен прежде всего правилами параграфа 7 главы 30 ГК РФ, а также подлежащими субсидиарному применению нормами параграфа 1 той же главы. Однако в этих параграфах фактически нет специальных норм, непосредственно направленных на регулирование купли-продажи именно земельных участков. Даже в статьях 552 и 553 ГК РФ о земельных участках говорится только в контексте договора продажи зданий (сооружений).

Поэтому в диссертации вносится предложение о расширении и дополнении правил об обороте земельных участков на базе главы 17 ГК РФ.

В настоящее же время специальные нормы о купле-продаже земельных участков размещены преимущественно в земельном законодательстве. В диссертации доказывается, что дихотомия «общие нормы – специальные нормы» может быть использована для определения соотношения и взаимодействия не только между нормами одной отрасли, но и между нормами различных отраслей. Гражданско-правовые нормы применительно к

отношениям по поводу земли могут быть как специальными, так и общими, что и определяет порядок их применения (то есть приоритетно или субсидиарно). К имущественным гражданско-правовым отношениям по поводу земли (в том числе при купле-продаже) нормы земельного законодательства применяются приоритетно. И наоборот, если речь идет об отношениях земельно-правовых, то нормы гражданского законодательства являются специальными.

Нормы законов и иных актов субъектов РФ не могут содержать правил по заключению и исполнению сделок с землей (ст. 36, 55, 71, 72 Конституции РФ, п. 1 ст. 3 ГК РФ), но субъекты РФ уполномочены устанавливать правила, которые создают предпосылки для последующего оборота (например, по формированию земельных участков).

Третий параграф – **«Ограничения оборота земельных участков и их влияние на содержание и возможность заключения договора купли-продажи»**. Закон не дает определения понятия «оборот», но из совокупного анализа гражданского и земельного законодательства следует, что под оборотом земельных участков понимаются сделки по отчуждению, влекущие предоставление приобретателю прав владения и пользования (то есть не только сделки, сопровождающиеся переходом права собственности). Понятие «рынок» рассматривается как более широкое явление, включающее в себя не только динамику отношений (оборот), но и статику (то есть субъектный состав, инфраструктуру, механизм оборота).

Под влиянием нормы п. 3 ст. 129 ГК РФ и неверного толкования ст. 27 ЗК РФ в литературе сложилось мнение о том, что гражданско-правовые сделки к обороту земли могут применяться только в том случае, когда эта возможность прямо предусмотрена нормами земельного законодательства. Однако из анализа законодательства такой вывод сделать нельзя. Отчасти ошибки в понимании ограничений оборота земельных участков возникают в связи с тем, что законодатель использует различные критерии для их введения (субъектный состав, функциональное назначение участков,

категория земель, размер участка и т.д.). По общему же правилу земельный участок следует рассматривать как исходно оборотоспособный объект.

В диссертации понятие «ограничение» применительно к теме определяется как установление законодательных запретов и сдерживаний при реализации установленного объективного права, а также дается авторская систематизация имеющихся ограничений по купле-продаже земельных участков.

Вторая глава (**«Заключение договора купли-продажи земельных участков и основные его элементы»**) начинается с первого параграфа - **«Организационные и правовые предпосылки заключения договора купли-продажи»**. Прежде чем заключить договор купли-продажи земельных участков обычно требуется совершить определенные действия - заключению договора предшествуют его предпосылки. В отличие от ограничений, предпосылки имеют противоположную направленность – они обеспечивают реализацию субъективного права по вступлению в договорные отношения.

В результате проведенного анализа в диссертации приводится авторская систематизация предпосылок при купле-продаже земельных участков. При этом предлагается различать организационные и правовые предпосылки. К первым относятся в основном фактические действия - формирование участка, присвоение кадастрового номера, соблюдение технических условий и правил о делимости; ко вторым - те действия, которые обычно имеют характер юридических фактов: предоставление уполномоченным органом участка из публичных земель, перевод земель из одной категории в другую, совершение действий, обеспечивающих надлежащую компетенцию органа, принимающего решение о купле-продаже земли, совершение действий, обеспечивающих соблюдение преимущественных прав (например, субъекта РФ при продаже земель сельскохозяйственного назначения), исполнение обязанностей (например, при обязательной продаже в соответствии с п. 2 ст. 4 ФЗ «Об обороте земель

сельскохозяйственного назначения»), совершение другой сделки, предусмотренной законом (см., например, п. 2 ст. 12 ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»).

Особое внимание уделено такой правовой предпосылке как решение соответствующего государственного или муниципального органа о предоставлении земель. В том числе исследуются перемены в земельном законодательстве, направленные на уточнение порядка предоставления земельных участков для строительства (ст. 30.1., 30.2., 38.1., 38.2. ЗК РФ). Введение ст. 30.2 ЗК РФ новой правовой категории «комплексное освоение земельного участка в целях жилищного строительства» в целом одобряется, поскольку отражает потребности практики. Однако отмечается, что вряд ли окажется жизнеспособным выделение двух этапов этого процесса (когда купля-продажа сформированного участка следует только в качестве второго этапа). Негативно оцениваются и юридические достоинства разделения порядка предоставления земель для строительства на: а) порядок предоставления с предварительным согласованием места размещения объекта и б) порядок предоставления участка без такого согласования.

В диссертации также вносятся предложения о толковании значения акта предоставления земельных участков из публичных земель в его соотношении с последующим договором купли-продажи (в частности, данный акт предлагается рассматривать как юридический факт в составе сложного юридического состава «предоставление земель – договор»). Предлагаются варианты возможного изменения этого соотношения в целях унификации и упрощения правового регулирования порядка приобретения земельных участков из публичных земель, а также целесообразности упорядочения процедур предоставления земельных участков из публичных земель (предлагается вариант объединения в настоящее время разрозненных норм).

Второй параграф **«Особенности заключения договора купли-продажи земельных участков»** содержит систематизированный анализ

различных процедур заключения договора купли-продажи земельных участков, поскольку единого порядка не создано. В частности, особые правила заключения договора купли-продажи установлены для покупки публичных земель, при выкупе земли собственником объекта недвижимости как из земель, находящихся в частной собственности (п. 3 ст. 35 ЗК РФ, ст. 250 ГК РФ), так и из публичных земель (ст. 36 ЗК РФ), для покупки земель сельскохозяйственного назначения (п. 2 ст. 8, ст. 10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»), для покупки участков из публичных земель сельскохозяйственного назначения при нахождении их в аренде (п. 1 ст. 10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения») и т.д. Сохраняются особенности порядка заключения договоров купли-продажи отдельными субъектами, например, фермерами.

В числе наиболее устойчивых процедур, необходимых для заключения договора купли-продажи земельных участков, законодатель называет проведение торгов. Однако анализ показывает, что проведение торгов не стало обязательным для всех случаев продажи земель, находящихся в собственности публичных образований.

Сами же торги не являются самостоятельной правовой предпосылкой, поскольку они представляют собою только способ заключения договора купли-продажи земельных участков.

В связи с переменами в земельном законодательстве (ст. 30.1., 30.2., 38.1. 38.2. ЗК РФ) сокращается сфера действия Правил организации и проведения торгов (аукционов, конкурсов) от 11 ноября 2002 г., ранее имевших универсальный характер для случаев продажи находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков. Потребуется также изменить нормативные акты субъектов РФ, устанавливающие правила о продаже земельных участков, поскольку практически все они допускают конкурсную систему торгов.

Популярное в настоящее время проведение торгов лишь для приобретения права на заключение договора в диссертации оценивается как вполне соответствующее закону (см. п. 4 ст. 454 ГК РФ).

В диссертации проводится различие между преимущественным и исключительным правом на заключение договора купли-продажи земельного участка. В последнем случае речь идет о наличии на стороне продавца субъективной обязанности удовлетворить (акцептовать) требование заявителя: собственника недвижимости на публичных землях – п.1 ст. 36 ЗК РФ, арендатора сельскохозяйственных земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, - п. 4 ст. 10 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», арендатора, получившего участок для комплексного освоения, – п. 5 ст. 30.2. ЗК РФ и др.

Третий параграф – **«Основные условия договора купли-продажи земельных участков»**. В диссертации утверждается, что к существенным условиям договора купли-продажи земельных участков относятся только условие о самом участке (его идентификации) и цена. Поскольку «существенные условия» по смыслу ст. 432 ГК РФ – это условия, без которых договор не считается заключенным, то нарушение обязанности указывать в договорах купли-продажи земельных участков категорию земель (п. 2 ст. 8 ЗК РФ) не приводит к признанию данного договора незаключенным.

В диссертации критически оцениваются нормы п. 2 ст. 37 ЗК РФ, специально посвященные недействительности ряда условий договоров купли-продажи. Анализ показывает, что в действительности эти правила лишь дублируют ряд норм гражданского законодательства. Например, право покупателя как собственника на дальнейшее распоряжение земельным участком, совершение с ним сделок (абз. третий п. 2 ст. 37 ЗК РФ) фактически предусмотрено в нескольких нормах ГК РФ (ст. 209, 213 и др.), а п. 2 ст. 9 ГК РФ по существу устраняет потребность в установлении специальных запретов на введение ограничений прав субъектов. Не вправе

продавцы земельных участков и ограничивать свою ответственность в случае предъявления прав на земельные участки третьими лицами (см. ст. 460-461 ГК РФ). Поэтому п. 2 ст. 37 ЗК РФ – во избежание неправильного его толкования – лучше бы отменить в полном объеме.

Четвертый параграф – **«Особенности купли-продажи земельных участков, на которых расположены здания (сооружения) и другие объекты»**. На земельном участке могут находиться и другие самостоятельные объекты (*res soli*). Среди них могут быть как те, на которые распространяется режим земельного участка (насаждения, внутренние водоемы и т.п.), так и объекты, правовой режим которых может быть лишь в необходимой степени совмещен с правовым режимом земельного участка (здания, ирригационные сооружения, дороги, скважины и т.п.). Собственно, проблема «единства судьбы участка и недвижимости на нем» преимущественно порождена именно несовпадением правовых режимов.

В порядке рабочей гипотезы в диссертации выделено две ситуации – «покупка участка с недвижимостью» и «покупка недвижимости с участком», анализ которых послужил основой для выявления различий правового регулирования.

Если земельное законодательство исходит из того, что за земельным участком должно следовать все то, что на нем расположено, то ГК РФ опирается на практически противоположную позицию (см., например, ст. 553 ГК РФ, по существу аналогично решается и вопрос при покупке недвижимости на участке - ст. 552 ГК РФ). Но даже не эти несовпадения – главная помеха. В ряде случаев соблюдение общих норм о необходимости продавать недвижимость только с участком или участок только с недвижимостью (см., например, абз. 5 п. 4 ст. 35 ЗК РФ) оказывается или невозможно или затруднено. Например, продавец может просто не продавать часть принадлежащего ему участка; объект недвижимости может находиться на участке, который принадлежит продавцу на ином праве (не праве собственности); формирование участка для нового собственника

недвижимости может быть исключено установлением минимального размера земельных участков; состав прав на землю с принятием ЗК РФ изменился и не позволяет отдельным приобретателям земельных участков получить их на тех же правах, что и прежний собственник недвижимости и т.п. Эти и другие обстоятельства приводят к тому, что идеальная ситуация простой совокупной покупки земли и недвижимости на ней встречается фактически только в последнее время и не часто. В результате требуется наличие специальных норм, которые бы устранили пробелы в регулировании.

Отчасти эти пробелы восполнены постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 11 от 24 марта 2005 г. «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства». В диссертации при рассмотрении подобных ситуаций, вносятся предложения по совершенствованию редакции и толкованию ряда норм.

Право на выкуп ранее не приватизированных земельных участков под недвижимостью в настоящее время отличается только способом продажи (без торгов) и порядком определения цены. По итогам анализа материалов судебной практики сформулированы конкретные положения, уточняющие порядок реализации прав заявителей о выкупе земельных участков из земель публичных образований (приводятся в положениях, выносимых на защиту).

Пятый параграф – **«Соотношение договора купли-продажи и изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд»**. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд предусмотрено как земельным, так и гражданским законодательством. Причем, содержание норм в том и в другом случае не совпадает. Так, ГК РФ предусматривает возможность изъятия земельного участка только путем выкупа, тогда как ЗК РФ допускает различные варианты; по ГК РФ решение об изъятии может принимать только федеральный орган исполнительной власти или орган исполнительной власти субъекта РФ (ст. 279 ГК РФ), а ЗК РФ (например, см. п. 2 ст. 63) допускает принятие такого решения и органами местного самоуправления.

В этой связи требуется определить – допустимо ли изымать у собственника земельный участок без применения правового института купли-продажи. В диссертации отмечается, что само изъятие земельных участков есть категория именно земельного права, складывающиеся при этом отношения следует определить как земельно-правовые. Нормы же гражданского права здесь используются как специальные и обладают приоритетом. Следовательно, в случае изъятия земельных участков у собственников выкуп обязателен и необходимо заключение договора купли-продажи.

В связи с указанным неточной следует признать действующую редакцию ст. 282 ГК РФ, поскольку в случае принудительного изъятия земельного участка у собственника и отсутствия соглашения с ним о цене выкупа и других условиях, иск соответствующего государственного органа следует квалифицировать как иск о понуждении заключить договор купли-продажи земельного участка в обязательном порядке (ст. 445 ГК РФ).

В Заключение кратко изложены итоги диссертационного исследования.

Основные положения диссертации использованы в следующих опубликованных работах:

1. Матвеев, Д.В. О применении категории «качество» в отношении земельного участка как объекта гражданских правоотношений / Д.В. Матвеев // Актуальные проблемы правоведения: Научно-теоретический журнал: Вестник Института права СГЭА. №3. – Самара: Самарск. гос. эконом. академия, 2004. – С. 94-96. - 0, 45 п.л.

2. Матвеев, Д.В. Применение норм о купле-продаже к отношениям по изъятию земельных участков для государственных или муниципальных нужд / Д.В. Матвеев // Материалы 4-ой Международной научно-практической конференции «Проблемы развития предприятий: теория и практика» (25-26

ноября 2004 г.). – Самара: Федеральное агентство по образованию, Самарск. гос. эконом. академия, 2004, С. 151-153. – 0, 3 п.л.

3. Матвеев, Д. В. / Д.В. Матвеев, В.А. Хохлов О существенных условиях договора купли-продажи земельных участков // Материалы Международной научно-практической конференции «Современные проблемы публично-правового и частноправового регулирования: теория и практика (31.03.- 01.04. 2005 г.). – Уфа: Башкирский гос. ун-т, 2005, С. 205-209. – 0, 25 п.л.

4. Матвеев, Д.В. Оборотоспособность земельных участков и ее влияние на правоспособность / Д.В. Матвеев // Материалы научно-практической конференции «Проблема правосубъектности: современные интерпретации (Самара, 2005). – Самара: Самарск. гуманитарная академия, 2005. – С. 110 – 114. – 0, 3 п.л.

5. Матвеев, Д.В. Основные идеи в развитии правового регулирования купли-продажи земли / Д.В. Матвеев // Вестник Самарской государственной экономической академии: Спецвыпуск «Актуальные проблемы правоведения»: Научно-теоретический журнал: – Самара: Самарск. гос. эконом. акад., 2005. – С. 88-92. – 0, 45 п.л.

6. Матвеев, Д.В. О предпосылках заключения договора купли-продажи земельных участков / Д.В. Матвеев // Вестник Волжского ун-та им. В.Н. Татищева. Серия «Юриспруденция». Вып. 49. - Тольятти: ВуиТ, 2005. – С. 65-82 – 0, 85 п.л.

МАТВЕЕВ, Д.В. Договор купли-продажи земельных участков: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Казань, 2005. – 25 с.

Типография СГЭА

Заказ ____ ; усл. печ. листов – 1,0; тираж – 100 экз.